BLATT 1

GEMEINDE ZOLLING
LANDKREIS FREISING

BEBAUUNGSPLAN PFARRANGER

BEBAUUNGSPLAN MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDNUNGSPLAN M. 1/1000 BLATT 1

ENTWURF	17.02.2004
GEÄNDERT	25.05.2004
GEÄNDERT	05.10.2004

BAYERISCHE ARCHITEKTENKAMMER · KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS · ARCHITEKT BYAK 176 757

BAYERN · VERWALTUNGSGEMEINSCHAFT ZOLLING

WACKER
ARCHITEKT

WIESHEU
1. BÜRGERMEISTER



Peter Wacker
Dipl.-Ing. Architekt VFA

Michael Wacker
Dipl.-Ing. Architekt

Bahnhofstr. 3
85405 Nandlstadt
www.wacker-architekt.de

Tel.: 08756/9605-0
FAX: 08756/9605-22
info@wacker-architekt.de

DIE GEMEINDE ZOLLING, LANDKREIS FREISING, ERLÄSST AUFGRUND DES §2 ABS. 1, DER §§ 9 UND 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB), DES ART. 23 DER GEMEINDEORDNUNG FÜR DEN FREISTAAT BAYERN (GO), DES ART.91 DER BAYERISCHEN BAUORDNUNG (BayBO), DER BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) IN DER FASSUNG VOM 23.01.1990 (BGBI. IS. 127) UND DER VERORDNUNG ÜBER DIE AUSARBEITUNG DER BAULEITPLÄNE UND DIE DARSTELLUNG DES PLANINHALTS (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) VOM 18. DEZEMBER 1990 (BGBL. IS. 58) DIESEN BEBAUUNGSPLAN ALS

S A T Z U N G

DIESER BEBAUUNGSPLAN ERSETZT ALLE INNERHALB SEINES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FRÜHER FESTGESETZTEN BEBAUUNGS- UND BAULINIEN-PLÄNE.

FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DES BEBAUUNGSPLANES

A FESTSETZUNGEN UND HINWEISE DURCH PLANZEICHEN

1. GELTUNGSBEREICH

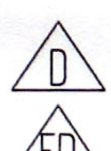
1.1 ▬ ▬ ▬ ▬ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

1.2 •—•—•—•—• ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

2. MASS UND ART DER BAULICHEN NUTZUNG

2.1 NUTZUNGSSCHABLONE JE BAUPARZELLE

ART DER BAUL. NUTZUNG	MAX. ZUGELASSENE GRUNDFLÄCHE IN M²
MAX. WANDHÖHE IN METER	ZUGELASSENE DACHNEIGUNG



NUR DOPPELHAUS ZULÄSSIG

EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG

DIE WANDHÖHE WIRD VON DER OK ROHFUSSBODEN EG BIS SCHNITTPUNKT DER AUSSENKANTE AUSSENWAND MIT DER OBERKANTE DACHHAUT GEMESSEN.

2.2 GRUNDFLÄCHE

DIE MAXIMAL ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE IN m² EINSCHLIESSLICH EINER BAUGRENZENÜBERSCHREITUNG DURCH ERKER ODER WINTERGÄRTEN (SIEHE B ZIFFER 4.5 UND 4.6) WIRD IN DER NUTZUNGS-SCHABLONE DEFINIERT.

2.3 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET NACH §4 BauNVO

2.4 FLÄCHE FÜR GEMEINBEDARF
KIRCHE UND KIRCHLICHEN ZWECKEN DIENENDE GEBÄUDE UND EINRICHTUNGEN

2.5 HÖHENFESTSETZUNG: STELLE FÜR HÖHENBEZUG (SIEHE B 4.1)

3. ÜBERBAUBARE FLÄCHEN, STELLUNG DER BAUL. ANLAGEN (§ 9 ABS.1 Nr.2 BauGB)

3.1 BAUGRENZE, TEILS MIT MASSANGABE

3.2 UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE

DGa DOPPELGARAGEN

St STELLPLÄTZE

3.3 ZUFAHRT GARAGE

3.4 FIRSTRICHTUNG DER ZU PLANENDEN GEBÄUDE

4. VERKEHRSFLÄCHEN

4.1 V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH MIT ANGABE DER STRASSENBREITE

4.2 FUSSWEG

4.3 ETW EIGENTÜMERWEG

4.4 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE

5. GRÜNFLÄCHEN

Nr.	Zeichen	Bedeutung
5.1		ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
5.2		PRIVATE GRÜNFLÄCHE
5.3	Tc	ZU PFLANZENDER BAUM Tc = TILIA CORDATA - WINTER-LINDE, HOCHSTAMM STU 18-20
5.4		ZU PFLANZENDER BAUM MIT FESTLEGUNG DES STANDORTBEREICHES; ARTENAUSWAHL NUR NACH ARTENLISTE D.2.1
5.5		ZU PFLANZENDE HECKE ZUR EINGRÜNUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE ARTEN AUS ARTENLISTE D 2.2
5.6		FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
5.7		HECKENPFLANZUNG AUF AUSGLEICHSFLÄCHE GERLHAUSEN ARTEN AUS ARTENLISTE D 1.2

6. HINWEISE

Nr.	Zeichen	Bedeutung
6.1		GRUNDSTÜCKSGRENZE MIT GRENZSTEIN
6.2		GRUNDSTÜCKSGRENZE (NEU)
6.3		ENTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE
6.4	187	FLURSTÜCKNUMMER
6.5	3	NUMMER DER PARZELLE
6.6		ABZUBRECHENDER BESTAND
6.7		BEBAUUNGSVORSCHLAG
6.8		VORHANDENES WOHNGEBÄUDE
6.9		VORHANDENES NEBENGEBÄUDE
6.10		GRABEN

B FESTSETZUNG DURCH TEXT

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 DAS MASS DER BAULICHEN NUTZUNG WIRD DEFINIERT ÜBER DIE FESTSETZUNG DER WANDHÖHE ALS HÖCHSTMASS UND DER MAXIMAL ZULÄSSIGEN GRUNDFLÄCHE.
DIESE WERDEN DURCH PLANZEICHEN IN DER NUTZUNGSSCHABLONE NACH A ZIFFER 2.1 FESTGESETZT.

1.2 MAXIMALE ANZAHL DER WOHNEINHEITEN:
JE DOPPELHAUSHÄLFTE IST EINE WOHNEINHEIT ZULÄSSIG.
JE EINZELHAUS SIND 2 WOHNEINHEITEN ZULÄSSIG.

2. BAUWEISE

2.1 ES WIRD OFFENE BAUWEISE NACH §22 Abs.2 BauNVO FESTGESETZT.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

3.1 UNTERGEORDNETE GEBÄUDETEILE DÜRFEN IN GERINGFÜGIGEM AUSMASS GEMÄSS § 23 Abs. 3 SATZ 2 BauNVO ÜBER DIE BAUGRENZE VORTRETEN.
ZU DEN UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN ZÄHLEN INSBESONDERE WANDPFEILER, DACHÜBERSTÄNDE, FENSTERBÄNKE, ANTRITTSSTUFEN, KELLERSCHÄCHTE, STUFEN AN KELLEREINGÄNGEN, RUTSCHEN, FENSTERFLÜGEL UND -LÄDEN, FENSTERGITTER, BELEUCHTUNGSKÖRPER, GESIMSE, VORDÄCHER, BALKONE, RISALITE, WENN SIE IM VERHÄLTNIS ZU DER ZUGEHÖRIGEN AUSSENWAND UNTERGEORDNET SIND UND NICHT MEHR ALS 1,50 M VORTRETEN.
EIN DERARTIGES VORTRETEN VON UNTERGEORDNETEN GEBÄUDETEILEN STELLT KEINEN WIDERSPRUCH ZU DEN FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES DAR UND SCHLIESST EINE GENEHMIGUNGSFREISTELLUNG GEMÄSS ART. 64 BayBO NICHT AUS.

3.2 AUSSERHALB DER FÜR DIE HAUPTGEBÄUDE FESTGESETZTEN BAUGRENZEN SIND PRO BAUGRUNDSTÜCK UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN UND EINRICHTUNGEN IM SINNE DES §14 ABS.1 BauNVO BIS MAX. 12 qm GESAMTNUTZFLÄCHE ZULÄSSIG.

4. ÄUSSERE GESTALTUNG

4.1 DIE OK ROHFUSSBODEN IM ERDGESCHOSS DARF MAXIMAL 30 CM ÜBER DER FERTIGEN STRASSE LIEGEN. DIE STRASSENHÖHE WIRD AN DER MARKIERTEN STELLE GEMESSEN (SIEHE A ZIFFER 2.5)

4.2 DACHFORM UND DACHNEIGUNG

4.2.1 HAUSKÖRPER IM WA:
DACHFORM: SYMMETRISCHE SATTELDÄCHER
(AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN)
DACHNEIGUNG: 22 BIS 28 GRAD (AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN)
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT
(AUSGENOMMEN DAVON SIND DACHAUFBAUTEN)

GARAGEN UND CARPORT IM WA:
DACHFORM: SYMMETRISCHES SATTELDACH ODER GRÜNDACH
DACHNEIGUNG: 0 BIS 15 GRAD BEI GRÜNDACH, BEI SATTELDACH 16 BIS 28 GRAD
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT

4.2.2 PARZELLE 12 IM WA:
DACHFORM: SATTELDACH, WALMDACH, FLACHDACH
DACHNEIGUNG: 0 BIS 25 GRAD
DACHDECKUNG BEI SCHRÄGDACH: ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT

4.2.3 GEMEINBEDARFSFLÄCHE:
DACHFORM: SATTELDACH, WALMDACH
DACHNEIGUNG: 20 BIS 25 GRAD
DACHDECKUNG: ZIEGELWARE UND BETONDACHSTEINE NATURROT

PUNKTE 4.3 BIS 4.9 SIND AUSSCHLIESSLICH FÜR DEN BEREICH DER DOPPELHÄUSER ZUTREFFEND:

4.3 DOPPELHÄUSER SIND MIT GLEICHER DACHFORM, DACHNEIGUNG, FASSADENMATERIAL (SIEHE B ZIFFER 4.9) SOWIE EINHEITLICHEN DACHAUFBAUTEN ZU ERRICHTEN. FÜR DOPPELGARAGEN UND GARAGEN ALS GRENZANBAU IST EINE GLEICHE DACHFORM, DACHNEIGUNG UND FASSADENGESTALTUNG VORGESCHRIEBEN.

4.4 DIE HAUSKÖRPER SIND IM GRUNDRISS KLAR RECHTECKIG UND OHNE VOR- UND RÜCKSPRÜNGE AUSZUBILDEN.
PRO WOHNGEBÄUDE IST JEDOCH ALS VORSPRUNG ENTWEDER 1 WINTERGARTEN ODER 1 ERKER ZULÄSSIG:

4.5 WINTERGÄRTEN SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG.
DIESE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 3.00 m ÜBERSCHREITEN , SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN.

WINTERGÄRTEN SIND NUR MIT EINER MAX. TIEFE VON 3.50m (GEMESSEN VON DER AUSSENWAND DER WOHNGEBÄUDE) ZULÄSSIG.
DIE HÖHE DARF DABEI DIE UNTERKANTE DER TRAUFE NICHT ÜBERSCHREITEN.

4.6 ERKER SIND BIS ZU EINER BREITE VON 1/3 DER HAUSLÄNGE BZW. HAUSBREITE ZULÄSSIG .
SIE DÜRFEN DIE BAUGRENZEN BIS ZU 1.50 m ÜBERSCHREITEN, SOFERN DIE GESETZLICHEN ABSTANDSFLÄCHEN EINGEHALTEN WERDEN .BEI ERKERN ÜBER DIE GEBÄUDEECKE IST EINE ÄUSSERE ABWICKLUNG BIS ZU 6.00 m ZULÄSSIG.

4.7 DACHVORSPRÜNGE SIND AM GIEBEL UND AN DER TRAUFE BIS ZU 60 CM ÜBER DIE AUSSENWAND HINAUS ERLAUBT.

4.8 EINZELNE DACHGAUBEN SIND BIS ZU 1,50 m BREITE ZULÄSSIG.
DIE SUMME DER BREITEN DER DACHAUFBAUTEN (GAUBEN, ZWERCHGAUBEN UND TRAUFGIEBEL) JE DACHSEITE DARF 1/3 DER HAUSLÄNGE NICHT ÜBERSCHREITEN.
DACHAUFBAUTEN SIND JEDOCH NUR BEI EINER DACHNEIGUNG VON 26° BIS 28° ZULÄSSIG.

4.9 DIE AUSSENWÄNDE SIND ORTSÜBLICH ZU VERPUTZEN ODER EINHEITLICH MIT HOLZ ZU VERKLEIDEN.

4.10 DIE BODENVERSIEGELUNG (TEERUNG) IST AUF DAS UNBEDINGT ERFORDERLICHE MASS ZU BESCHRÄNKEN. ZUR AUFRECHTERHALTUNG DER NATÜRLICHEN VERSIKKERUNGSFÄHIGKEIT SIND DIE KFZ-STELLPLÄTZE VERSICKERUNGSFÄHIG ZU GESTALTEN (z.B. RASENGITTERSTEINE, RASENVERFUGTES PFLASTER, SCHOTTERRASEN, MINERALBETONDECKE).

4.11 STELLPLATZÜBERDACHUNGEN IN FORM VON OFFENEN CARPORTS SIND BIS ZU EINER MAX. WANDHÖHE VON 3,00 M ZULÄSSIG.

5. EINFRIEDUNGEN

5.1 ZÄUNE SIND SOCKELLOS ZU GESTALTEN. EINFRIEDUNGEN DÜRFEN MAX. 1.20 M HOCH SEIN.

5.2 SPEZIELL FÜR DEN BEREICH DER DOPPELHÄUSER SIND EINFRIEDUNGEN ENTLANG STRASSEN SOCKELLOS ALS HOLZZAUN AUS SENKRECHT STEHENDEN LATTEN IN EINER HÖHE VON HÖCHSTENS 1.20 M ZULÄSSIG. AN SEITLICHEN GRENZEN SIND SOCKELLOSE ZÄUNE AUS HOLZ ODER MASCHENDRAHTZAUN IN EINER HÖHE VON HÖCHSTENS 1.20 M ZULÄSSIG.

C HINWEISE ZUM BEBAUUNGSPLAN DURCH TEXT

1. DIE STELLPLATZSATZUNG DER GEMEINDE ZOLLING IST IN DER JEWEILS GÜLTIGEN FASSUNG ANZUWENDEN.

2. STROMVERSORGUNG
   DIE GEPLANTEN GEBÄUDE WERDEN ÜBER ERDKABEL UND VERTEILERSCHRÄNKE AN DIE EVU (ENERGIEVERSORGUNGSUNTERNEHMEN) ANGESCHLOSSEN. ZUR GEWÄHRLEISTUNG DER VERKEHRSSICHERHEIT WERDEN DIE VERTEILERSCHRÄNKE FÜR DIE EVU, FERNMELDEWESEN, KABELFERNSEHEN UND STRASSENBELEUCHTUNG NACH DER FESTLEGUNG DER VERSORGUNGSTRÄGER IN DIE ZÄUNE BZW. MAUERN INTEGRIERT, D.H. AUF PRIVATGRUND GESTELLT. DIE HAUSANSCHLUSSLEITUNGEN ENDEN IN WANDNISCHEN AN DER, DER STRASSENSEITE ZUGEWANDTEN HAUSAUSSENWAND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER BAULICHEN GEGEBENHEITEN.

3. WASSERVERSORGUNG UND GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG:
   SÄMTLICHE BAUVORHABEN MÜSSEN VOR FERTIGSTELLUNG AN DIE ZENTRALE WASSERVERSORGUNGSANLAGE SOWIE ABWASSERBESEITIGUNG ANGESCHLOSSEN SEIN. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNG MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 ff) ERSTELLT WERDEN.

4. GEBÄUDE UND BAULICHE ANLAGEN SIND GEGEN SCHICHT- UND GRUNDWASSER ZU SICHERN.

5. DIE GRUNDSTÜCKSENTWÄSSERUNGSANLAGE MUSS NACH DEN ANERKANNTEN REGELN DER TECHNIK (DIN 1986 FF) ERSTELLT WERDEN.

6. DAS HYDRANTENNETZ IST NACH DEN TECH. REGELN - DVGW ARBEITSBLATT W 331 UND 405 - AUSZUBAUEN. DER HYDRANTENPLAN IST VOM KREISBRANDRAT GEGENZUZEICHNEN.

7. IN ABSTÄNDEN BIS ZU 200 m SIND FEUERMELDESTELLEN EINZURICHTEN. ALS FEUERMELDESTELLEN GELTEN AUCH ÖFFENTLICHE UND PRIVATE FERNSPRECH-STELLEN.

8. BODENDENKMÄLER, DIE BEI DER VERWIRKLICHUNG ZUTAGE KOMMEN, UNTERLIEGEN DER MELDEPFLICHT NACH ART.8 DschG UND MÜSSEN DEM LANDESAMT UNVERZÜGLICH GEMELDET WERDEN.

9. ES WIRD EMPFOHLEN, ZUR SCHONUNG DER GRUNDWASSERRESERVEN UND ZUR VERMEIDUNG VON ABFLUSSVERSCHÄRFUNGEN, OBERFLÄCHEN- UND DACHWASSER AUF DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZU SAMMELN UND FÜR DIE GARTENBEWÄSSERUNG ZU VERWENDEN ODER SOWEIT ALS MÖGLICH ZU VERSICKERN.
   DABEI IST DIE VERORDNUNG ÜBER DIE ERLAUBNISFREIE SCHADLOSE VERSICKERUNG VON GESAMMELTEN NIEDERSCHLAGSWASSER (NIEDERSCHLAGSWASSER-FREISTELLUNGSVERORDNUNG - NWFREIV) VOM 01. JANUAR 2000 ZU BEACHTEN .
   DIE EINLEITUNG DES OBERFLÄCHENWASSERS IN GARTENTEICHE IST MÖGLICH.

10. DAS VORHANDENE UND FERTIGE GELÄNDE IST IN DEN BAUANTRÄGEN, IN DEN ANSICHTEN SOWIE IM ERDGESCHOSSGRUNDRISS UND IN DEN SCHNITTEN MIT KOTIERUNG DARZUSTELLEN.

11. WINTERGÄRTEN SOLLTEN INSBESONDERE AUS GRÜNDEN DER ENERGIE-EINSPARUNG VON BEHEIZTEN WOHNRÄUMEN ABTRENNBAR GEBAUT WERDEN.

12. ENTSPRECHEND DEN BESTIMMUNGEN DER §§ 19 ff BauGB BEDÜRFEN TEILUNGEN VON GRUNDSTÜCKEN IM BEBAUUNGSPLANGEBIET DER GENEHMIGUNG DURCH DIE GEMEINDE.

13. BEI AUFENTHALTSRÄUMEN IM OBER- UND DACHGESCHOSS MÜSSEN DIE NOTWENDIGEN FENSTER MIT LEITERN DER FEUERWEHR DIREKT ANLEITERBAR SEIN (ZWEITER RETTUNGSWEG).